

Participatieverslag



3 maart 2021

Inhoudsopgave

Inleiding	3
<i>Wat is het project Tuinzigtlaan 12?</i>	<i>3</i>
<i>Over de omgevingsdialoog</i>	<i>3</i>
De aanpak.....	4
<i>4 doelstellingen voor participatie</i>	<i>4</i>
<i>De omgeving in beeld</i>	<i>4</i>
Direct omwonenden	4
Verenigde bewoners.....	4
Organisaties	4
Politiek en bestuur	4
Pers en media.....	4
<i>Niveaus van participatie</i>	<i>5</i>
Niveau 0: informeren	5
Niveau 1: raadplegen	5
Niveau 2: adviseren.....	5
Niveau 3: coproduceren.....	5
Keuzes aan de hand van een impactanalyse	5
<i>Overzicht van de communicatie- en participatieactiviteiten</i>	<i>7</i>
Inbreng van de belanghebbenden	8
<i>2019: diverse persoonlijke gesprekken</i>	<i>8</i>
<i>2020: (digitale) informatieavond voor omwonenden.....</i>	<i>8</i>
<i>2020: 3 (digitale) gesprekken</i>	<i>9</i>
Uitvaartondernemer Zuylen	9
Curio prinsentuin van cooth	10
Dorpsraad Princenhage.....	10
<i>Conclusies.....</i>	<i>11</i>
Aanpassingen n.a.v. participatie	12
<i>De concrete wijzigingen</i>	<i>12</i>
Vervolg	13
<i>Terugkoppeling naar de omgeving</i>	<i>13</i>
Bijlagen.....	14

Inleiding

In dit participatieverslag leest u over de gevoerde omgevingsdialoog rond de ontwikkeling Tuinzigtlaan 12 in Breda. We beschrijven de participatieaanpak zoals uitgevoerd in 2019 en 2020, de opgehaalde inbreng gedurende de daadwerkelijke omgevingsdialoog en de doorgevoerde aanpassingen aan het plan naar aanleiding van de omgevingsdialoog.

Wat is het project Tuinzigtlaan 12?

Het voormalige schoolgebouw De Rooi Pannen aan de Tuinzigtlaan 12 wordt herontwikkeld tot een levendig appartementencomplex met circa 235 appartementen. Het complex bevat een mix van huur- en koopwoningen voor uiteenlopende doelgroepen in verschillende prijsklassen. Dit plan speelt in op de bestaande woningbehoefte in Breda. Het is de ambitie van de stad om de komende periode 6.000 nieuwe woningen te realiseren.

De nieuwe woonomgeving aan de Tuinzigtlaan 12 wordt duurzaam, toekomstbestendig en aantrekkelijk vormgegeven. Er gaat veel aandacht uit naar de inpassing in de omgeving. Zowel in de binnentuin als rondom het gebouw krijgt het complex een groene uitstraling. De bouwhoogte wordt speels ingevuld om het bouwvolume optisch zoveel mogelijk te beperken. Parkeren wordt mogelijk onder het complex, uit het zicht van de omwonenden.

Over de omgevingsdialoog

De ontwikkelcombinatie Aannemersbedrijf Van Agtmaal, Maas Jacobs en Somnium Real Estate is initiatiefnemer van het plan. In 2019 en 2020 hebben er gesprekken plaatsgevonden met de gemeente, de omgeving, de direct omwonenden en een aantal nabijgelegen organisaties over de ontwikkeling. Mede op basis van die gesprekken zijn de plannen meerdere malen aangepast. Voor u ligt een volledig verslag van de omgevingsdialoog. In de vertrouwelijke bijlage vindt u gedetailleerde informatie over de activiteiten, de deelnemers en gespreksverslagen.

Dit verslag is opgesteld door Connect in opdracht van en in samenspraak met de ontwikkelcombinatie Aannemersbedrijf Van Agtmaal, Maas Jacobs en Somnium Real Estate. Voor vragen of meer informatie over dit verslag kunt u contact opnemen met:

Moniek Schoofs

Senior adviseur Connect

E-mail: moniek.schoofs@connect-nederland.nl

De aanpak

In 2019 en 2020 vond de omgevingsdialoog voor de ontwikkeling Tuinzigtlaan 12 plaats. De dialoog werd gevoerd op basis van een plan. In dit hoofdstuk beschrijven we de belangrijkste onderdelen uit dat plan.

4 doelstellingen voor participatie

1. Uiteenlopende belanghebbenden op een juiste en uniforme manier informeren over het project, zodat de kaders, kansen en verwachtingen voor participatie helder zijn.
2. Bewoners en bedrijven in het onderzoeksgebied meenemen in het proces zodat zij weten wat er speelt en de verschillende belangen vroegtijdig op tafel komen.
3. Inbreng ophalen om het plan op cruciale punten vroegtijdig te kunnen aanpassen.
4. Bouwen aan vertrouwen en draagvlak in de omgeving.

De omgeving in beeld

Rond de Tuinzigtlaan 12 wonen en werken mensen, zij hebben allemaal in meer of mindere mate belang bij de ontwikkeling. Hieronder vindt u een opsomming van de belanghebbenden die betrokken zijn bij de herontwikkeling van de locatie.

Direct omwonenden

- Bewoners appartementen Easy Street, en de VVE
- Bewoners appartementen Haag 5
- De kopers van een appartementencomplex in aanbouw, Haag 5 fase 2

Verenigde bewoners

- Dorpsraad Princenhage

Organisaties

- Huidige gebruikers: Prisma/Berkenhof College
- Opleidingslocatie Curio prinsentuin van cooth
- Uitvaartcentrum Zuylen
- Overveld Glas
- Biermans IJzerhandel
- Kantoorpand Ettensebaan (Kober)

Politiek en bestuur

- De gemeenteraad
- Het college van B&W

Pers en media

- BN Destem

Niveaus van participatie

Het uitgangspunt voor participatie was de participatieleidraad van de gemeente Breda. Zij beschrijft vier niveaus van participatie: informeren, raadplegen, adviseren en coproduceren. De definitie van deze niveaus is als volgt:

Niveau 0: informeren

Rol van belanghebbenden is luisteren en eventueel reageren.

Niveau 1: raadplegen

Rol van belanghebbenden is om hun mening, ervaring of idee over het plan te geven. De initiatiefnemer bepaalt zelf de agenda en luistert naar de inbreng maar hoeft deze niet over te nemen. Wel motiveert de initiatiefnemer waarom de inbreng wel of niet is verwerkt.

Niveau 2: adviseren

Rol belanghebbenden is om mee te denken over het plan. Belanghebbenden kunnen problemen aangeven en oplossingen aandragen. De initiatiefnemer gebruikt de opbrengsten bij de uitwerking van het plan. Als de initiatiefnemer de opbrengsten niet gebruikt, wordt besproken waarom dit niet gebeurt.

Niveau 3: coproduceren

Rol van belanghebbenden is om actief mee te ontwikkelen. Samen worden de agenda, de uitgangspunten en de inrichting van het proces bepaald.

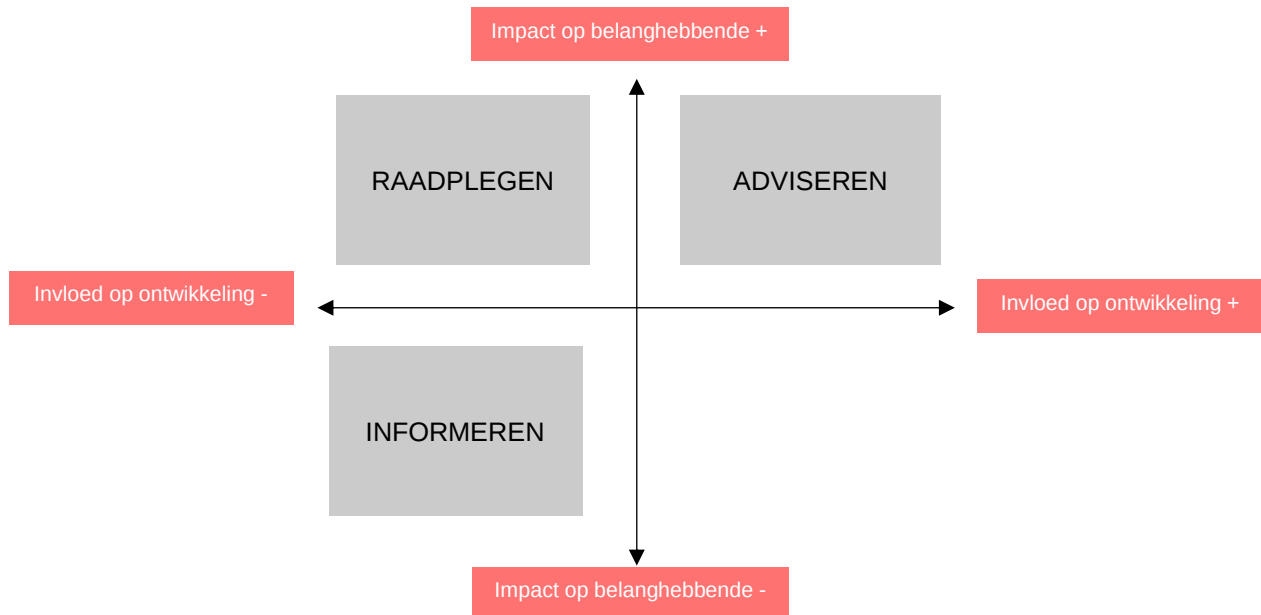
Keuzes aan de hand van een impactanalyse

Gebaseerd op de vragen: “Wie worden geraakt?”, “Heeft het initiatief veel impact?” en “Wat ligt al vast in wettelijke of gemeentelijke kaders en beleid?”, is het participatieniveau per belanghebbende bepaald.

Voor de herontwikkeling van de Tuinzigtlaan 12 stelden we dat:

- het project een zekere impact heeft op de woningmarkt in de stad Breda, een hoge impact op een relatief klein aantal omwonenden, en omliggende organisaties;
- het project past in het gemeentelijke beleid om nieuwe woningen te bouwen, dat ervoor moet zorgen dat het woningtekort in de gemeente Breda wordt tegengegaan.

Om het participatieniveau per belanghebbende te bepalen is er een impactanalyse gemaakt. De impactanalyse gaf inzicht in de impact van de ontwikkeling op de belanghebbende en de mogelijke invloed van de belanghebbende (positief danwel negatief) op de ontwikkeling. De impactanalyse bestaat uit vier kwadranten waarin belanghebbenden ingedeeld kunnen worden. Ieder kwadrant is voor deze ontwikkeling gekoppeld aan een participatieniveau van de gemeente Breda. Dat ziet er als volgt uit:



In de vertrouwelijke bijlage vindt u de volledige analyse van belanghebbenden en het gekozen participatieniveau.

Overzicht van de communicatie- en participatieactiviteiten

De analyse van de omgeving en het bepalen van het participatieniveau per belanghebbende, heeft geleid tot de keuze van een aantal activiteiten die we hebben ingezet. Doel was om alle belanghebbenden goed te informeren over de ontwikkeling en de mensen waarbij de impact van de ontwikkeling op hun persoonlijke leef- of werksituatie groot is de kans te geven om met de initiatiefnemers in gesprek te gaan.

Wanneer	Participatieniveau	Wat
Continu	Adviseren	In gesprek met de gemeente Breda.
Q1 2019	Adviseren	Gesprek met Prisma en Berkenhofcollege.
Q1 2019	Raadplegen	Kennismakingsgesprek met opleidingslocatie Curio prinsentuin van cooth.
Q1 2019	Adviseren	Gesprek met uitvaartcentrum Zuylen.
Q3 2019	Informeren	Kopers nieuwe ontwikkeling Haag 5 ondertekenen koopovereenkomst.
Q4 2019	Adviseren	Eerste gesprek met VVE appartementen Easy Street.
Q1 2020	Adviseren	Vervolggesprek met VVE appartementen Easy Street.
26 nov 2020	Informeren	Realisatie projectwebsite door opdrachtgever, op basis van de kernboodschap.
2 dec 2020	Informeren	Eerste bewonersbrief voor de bewoners van Easy Street en Haag 5 (eventueel via VVE). Daarin: projectuitleg, link naar nieuwe website en uitnodiging voor de informatieavond. Er zijn 287 brieven bezorgd.
15 dec 2020	Raadplegen	Digitale informatieavond voor de bewoners van Easy Street en Haag 5. Met ruimte voor vragen en opmerkingen.
16 dec 2020	Raadplegen	Gesprek met de Dorpsraad Princenhage.
15 dec 2020	Adviseren	Gesprek met uitvaartcentrum Zuylen.
11 jan 2021	Raadplegen	Brief opgesteld over planontwikkeling door Dorpsraad Princenhage. Is via Aannemersbedrijf Van Agtmaal richting gemeente Breda verstuurd.
21 jan 2021	Adviseren	Digitaal gesprek met Curio
Feb 2021	Informeren	E-mail naar deelnemers met algemene terugkoppeling van de resultaten van het participatietraject: wat heeft het opgeleverd en hoe is de inbreng in de plannen verwerkt?
Feb 2021	Informeren	We passen de website aan met de laatste ontwikkelingen en het aangepaste plan, zodat ook online de ontwikkelingen goed bij te houden zijn voor geïnteresseerde belanghebbenden.
Continu	N.v.t.	Monitoring van eventuele aandacht in de media.

Inbreng van de belanghebbenden

Uit de participatieactiviteiten zoals georganiseerd in 2019 en 2020 kwamen diverse zorgen, wensen, behoeften en ideeën boven water. In dit hoofdstuk zetten we ze onder elkaar op chronologische volgorde.

2019: diverse persoonlijke gesprekken

- **Prisma en Berkenhofcollege**

Huidige bewoners Prisma en Berkenhofcollege huren de locatie momenteel op tijdelijke basis.

- **Opleidingslocatie Curio prinsentuin van cooth**

In het gesprek is toelichting gegeven op de plannen op Tuinzigtlaan 12 en is de visie van de gemeente Breda medegedeeld voor het grotere gebied. Uit gesprek blijkt dat het onderzoeksgebied voor het nieuw te ontwikkelen appartementencomplex Tuinzigtlaan 12 niet uitgebreid kan worden met het terrein van Curio prinsentuin van cooth.

- **Uitvaartondernemer Zuylen**

Privacy blijkt een belangrijk zorgpunt van het uitvaartcentrum bij de komst van een appartementencomplex. Hier wordt aandacht voor gevraagd.

- **Gemeente Breda**

Het stedenbouwkundig ontwerp wordt aangepast naar een meer open structuur.

Op verzoek van de gemeente is het aandeel goedkope en middeldure huurwoningen groter geworden en daardoor sluiten de woningtypen beter aan op de vraag uit de markt.

- **Kopers nieuwe ontwikkeling Haag 5 ondertekenen koopovereenkomst**

In de koopovereenkomst is opgenomen dat er plannen zijn voor een nieuw appartementencomplex aan de Tuinzigtlaan 12. De nieuwe kopers zijn hierdoor geïnformeerd over de ontwikkeling.

- **VVE appartementen Easy Street**

VVE en bewoners wensen het parkeerterrein te behouden. Na meerdere gesprekken wordt besloten het parkeerterrein intact te laten en uit het plangebied van het nieuwe appartementencomplex te laten.

De bouwhoogte wordt speelser ingevuld, het optische bouwvolume wordt verkleind, om het uitzicht vanuit Easy Street zoveel mogelijk intact te laten.

2020: (digitale) informatieavond voor omwonenden

Op 15 december 2020 vond er een digitale informatieavond plaats voor omwonenden. Tijdens de avond waren 23 omwonenden aanwezig, waarop voornamelijk veel inhoudelijke vragen beantwoord zijn. Ook stelden de initiatiefnemers de deelnemers 3 concrete vragen: “Welke aandachtspunten ziet u?”, “Wat is de meerwaarde van de ontwikkeling op de omgeving?” en “Welke communicatiebehoefte hebt u?”. Naast omwonenden werd de avond ook bijgewoond door enkele raadsleden als toehoorder en door de Dorpsraad Princenhage.

Aandachtspunten

- Afstand tussen nieuwe herontwikkeling en huidige bebouwing
- Duurzaamheid, wens voor zonnepanelen op het dak en laadpalen voor elektrische auto's
- Wandelverbinding naar het centrum van Princenhage
- Samenwerking met maatschappelijke partijen (niet alleen toevoegen woningen, ook voorzieningen)
- Drukke door de komst van te veel woningen
- Hoogte van de bouw
- Belemmering van uitzicht
- Te weinig parkeerplaatsen

Meerwaarde

- Openbare groene omgeving
- Bijdrage die de herontwikkeling levert aan het woningtekort
- Uitstraling van de straat: van een oud gebouw naar frisse nieuwbouw

Invulling groene openbare ruimte

- 19%: hoge bomen of fruitbomen
- 17%: wandelpaden
- 14%: planten en bloemen om dieren en insecten aan te trekken
- 14%: siertuin
- 12%: bankjes en picknicktafels

Communicatiewensen

- Digitale projectnieuwsbrief
- Digitale informatieavonden
- Bewonersbrief op de mat

2020: 3 (digitale) gesprekken

Uitvaartondernemer Zuylen

15 december 2020

Besproken punten:

- Parkeren is een aandachtspunt. Zuylen heeft eigen parkeervoorziening, maar gasten parkeren bij drukke diensten ook aan Tuinzigtlaan op openbaar gebied.
- Aandacht tijdens bouw voor aan- afvoer, parkeren, geluid en planning: drukkere momenten in de week en op de dag bij Zuylen bouwwerkzaamheden beperken. Bouwplaatsinrichting / routing bouwverkeer / ontsluitingen tijdens realisatie tijdig afstemmen zodra beschikbaar.

Curio prinsentuin van cooth

Besproken punten:

- Curio geeft aan dat het gewaardeerd wordt om al in dit stadium betrokken te worden, verwacht dat de ontwikkeling een mooie boost is voor de omgeving en vraagt naar de reactie vanuit de omgeving.
- Curio geeft aan dat er (op een normale schooldag buiten Corona om) ca. 600 kinderen per dag aanwezig zijn op locatie (in de leeftijd van 12 tot 16 jaar).
- Curio vraagt aandacht voor de ontsluiting en verkeersbewegingen tijdens de bouw (borgen van veiligheid van de naar school gaande kinderen) en voor de lesprogramma's gedurende de bouwperiode (tijdige afstemming i.r.t. geluid).
- Van Agtmaal geeft aan dat zij bekend is met een tijdige en zorgvuldige afstemming met een school nabij een bouwlocatie en ook veiligheid hoog in het vaandel heeft staan (voorbeeld van basisschool nabij bouwlocatie van het project Heilig Hart Hof in Breda genoemd).

Dorpsraad Princenhage

16 december 2020

Besproken punten:

- De Dorpsraad beaamt dat er veel behoefte is aan het type woningen zoals nu opgenomen in het plan en ziet de ontwikkeling daarom als toegevoegde waarde voor de wijk en voor de stad.
- De schaal, de omvang en het volume van het stedenbouwkundige plan wordt als passend ervaren in de bestaande omgeving.
- De Dorpsraad ziet de komst van de nieuwbouw als waardevermeerderend voor de bestaande woningen in de omgeving.
- Het hoogste deel van het plan wordt weliswaar gepositioneerd aan de zijde van Easy Street, maar zal geen direct zicht wegnemen van deze bewoners.
- Het plan is alzijdig, wat betekent dat de huidige bewoners aan de zuidzijde van Easy Street straks vanaf hun balkon niet uitkijken op een blinde gevel, maar eveneens op balkons. Dat wordt als pluspunt ervaren.
- Het feit dat parkeren in het plan uit het zicht (halfverdiept) wordt gerealiseerd wordt aantrekkelijk gevonden, evenals de stimulans die gecreëerd wordt voor bewoners om niet op straat in de openbare ruimte maar onder het gebouw te parkeren.
- De Dorpsraad geeft aan dat er door Princenhage een plukroute loopt en ziet een kans om het 'ommetje' groter te maken door de groene, openbare zone rondom het nieuwe gebouw hier onderdeel van uit te laten maken en als dusdanig in te richten.
- De toekomstvisie zoals de gemeente heeft geschetst zorgt voor een openbaar groen karakter voor een groter gebied dan enkel de Tuinzigtlaan 12.
- Een brief vanuit de Dorpsraad richting de gemeente Breda over de planontwikkeling. Deze brief is inmiddels verzonden.

Conclusies

Als we naar alle opgehaalde inbreng samen kijken, kunnen we drie hoofdthema's als rode draden formuleren.

- 1) Afstand en uitzicht
- 2) Parkeren en drukte in het gebied
- 3) Groene openbare ruimte en wandelverbinding

Aanpassingen n.a.v. participatie

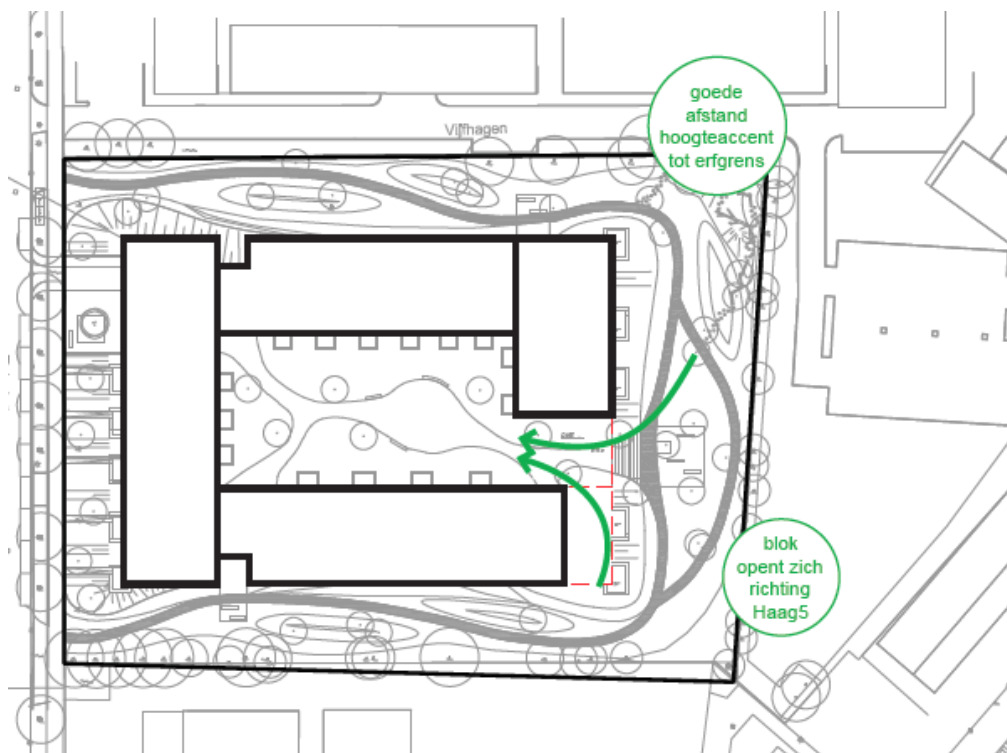
Gedurende het participatieproces zijn er op verschillende momenten aanpassingen gemaakt aan het plan, gebaseerd op de geleverde input door de belanghebbenden.

De concrete wijzigingen

De ingezette participatieactiviteiten hebben ertoe geleid dat:

- Het parkeerterrein van Easy Street uit de plannen is gehouden. Deze blijft intact.
- De bouwhoogte speelster is ingevuld om het optische bouwvolume te reduceren.
- Het aandeel goedkopere en middeldure woningen is vergroot.
- Het zuidelijke deel van het nieuwe gebouw wordt ingekort. Dit om twee redenen:
 - Om de binnentuin en de parkachtige omgeving rond het gebouw meer in verbinding met elkaar te brengen.
 - Om de afstand tussen het nieuwe gebouw en Haag 5 te vergroten.
- Bij de inrichting van de parkachtige omgeving gaan we rekening houden met de geleverde input op de informatieavond van december 2020, voor zover mogelijk en acceptabel voor de gemeente Breda (omgeving wordt overgedragen als openbaar gebied).
- Samen met de Dorpsraad bekijken we de mogelijkheid voor het opnemen van Tuinzigtlaan 12 in één van de bestaande “ommetjes” in Princenhage.

Het nieuwe plan voor de Tuinzigtlaan 12 gaat er als volgt uit zien:



Vervolg

Nu de omgevingsdialoog is afgerond blijven we de omgeving actief informeren over de voortgang van het project.

Terugkoppeling naar de omgeving

Om het communicatie- en participatietraject goed af te ronden, houden we de deelnemers op de hoogte via een e-mail waarin we toelichten welke punten van inbreng meegenomen worden, en hebben geleid tot aanpassingen en verbeteringen van het plan dat wordt ingediend bij de gemeente Breda. Daarnaast passen we de website aan met deze laatste ontwikkelingen, zodat ook online de ontwikkelingen goed bij te houden zijn voor geïnteresseerde belanghebbenden.

Bijlagen

Omwillen van de privacy van diverse belanghebbenden zijn de volledige gespreksverslagen met bijvoorbeeld de namen van gesprekspartners etc. uit dit participatieverslag gehouden. Deze zijn wel gedocumenteerd als vertrouwelijke bijlagen.